



सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष ११, अंक ४२]

मंगळवार, जुलै २२, २०२५/आषाढ ३१, शके १९४७

[पृष्ठे ५, किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक ५३

प्राधिकृत प्रकाशन

नगरविकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १८ जुलै, २०२५.

सूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक टीपीबी-४३२१/५४३/प्र.क्र.१८६/२०२१/नवि-११.—ज्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करणेत आलेला आहे.) च्या तरतुदीनुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिका त्यांचे अधिकार क्षेत्राकरिता (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महानगरपालिका" असा करणेत आलेला आहे.) नियोजन प्राधिकरण आहे ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३१, पोट-कलम (१) अन्वये प्राप्त अधिकारांचा वापर करून राज्य शासनाने अधिसूचना क्र.टीपीबी-४३२१/५४३/प्र.क्र.११८/२०१७/वि.यो./नवि-११, दिनांक ८ मे २०१८ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिसूचना" असा करणेत आलेला आहे) द्वारे बृहन्मुंबई प्रारूप विकास योजना-२०३४ सह विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली-२०३४ (यापुढे याचा उल्लेख "उक्त नियमावली" असा करणेत आलेला आहे) ला उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-ब मध्ये दर्शविलेले सारभूत स्वरूपाचे फेरबदल (ई.पी.) वगळून उक्त अधिसूचनेसोबतचे परिशिष्ट-अ मध्ये दर्शविलेल्या सुधारणेसह मंजुरी दिली आहे. आणि ज्याअर्थी शासनाने उक्त अधिसूचनेस सम क्रमांकाचे शुद्धीपत्रक दिनांक २२ जून २०१८ रोजी निर्गमित केले आहे; आणि ज्याअर्थी, त्यानंतर उक्त अधिसूचनेस शासनाने समक्रमांकाचे शुद्धीपत्रक व पुरकपत्र दिनांक २९ जून, २०१८ रोजी पारित केले असून सदर शुद्धीपत्रक व पुरकपत्र **महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात** दिनांक ३० जून, २०१८ रोजी प्रसिध्द करण्यात आले आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावली दिनांक १ सप्टेंबर २०१८ पासून अंमलात आली आहे; आणि ज्याअर्थी, शासनाने दिनांक २१ सप्टेंबर २०१८ रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे उक्त नियमावलीमधील सारभूत स्वरूपाचे बदल ईपी-१ ते ईपी-१६८ ला (ठराविक ईपी व निर्णयार्थ प्रलंबित ठेवलेल्या ठराविक तरतुदी वगळून) मंजुरी प्रदान केली आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त मंजुरीच्या अधिसूचनेत आणि मंजूर तरतुदीमध्ये टंकलेखनाच्या त्रुटी व चुका तसेच उक्त नियमावलीमधील काही तरतुदींच्या अर्थबोधाची स्पष्टता करून सुसंगती आणणे याकरिता शासनाने दिनांक १२ नोव्हेंबर २०१८ रोजी शुद्धीपत्रक निर्गमित केले आहे ;

आणि ज्याअर्थी, शासन नगरविकास विभागाकडील सम क्रमांकाचे दिनांक १९ डिसेंबर २०२२ रोजीचे अधिसूचनेनुसार उक्त नियमावलीचे विनियम ३३ मध्ये खंड २४ अन्वये नविन तरतूद समाविष्ट करण्यासंबंधीचे फेरबदलास उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक)(ग) अन्वये मंजुरी देण्यात आली असून त्यानुसार विनियम ३३(२४) मध्ये म्हाडाचे भाडेकरू इमारती, झोपडपट्टी निर्मूलन (१)

योजनेतर्गत म्हाडातर्फे बांधण्यात आलेली इमारत व मुंबई शहरातील बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या मालकीच्या इमारती इत्यादी इमारतींचा पुनर्विकास करण्यासंबंधी (यापुढे याचा उल्लेख “उक्त इमारती ” असा करणेत आलेला आहे) तरतूद करण्यात आली आहे; आणि ज्याअर्थी, शासन नगरविकास विभागाकडील समक्रमांकाचे दिनांक ८ ऑक्टोबर २०२४ रोजीचे अधिसूचनेद्वारे उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(२४) मधील तरतुदींमध्ये सुधारणा मंजूर करण्यात आलेल्या आहेत ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(७) मध्ये ‘मुंबई शहरातील उपकर प्राप्त इमारतींचे पुनर्विकासासंबंधी’ तरतुदी दिल्या आहेत; आणि ज्याअर्थी, विनियम ३३(७) चे उपखंड ५ मध्ये विद्यमान भाडेकरू/रहिवाशी यांचे पुनर्वसनासाठी चटई क्षेत्र निर्देशांक व प्रोत्साहनात्मक क्षेत्र याबाबत तरतुदी असून त्यामध्ये विनियम ३३(७) चे उपखंड २ मध्ये नमूद केलेल्या एकूण पुनर्वसन कार्पेट क्षेत्राच्या कमाल मर्यादेच्या अधीन राहून एकल भूखंड, २ किंवा त्याहून अधिक परंतु ६ पेक्षा कमी भूखंड आणि ६ पेक्षा जास्त भूखंडांचा समावेश असलेल्या पुनर्विकासामध्ये अनुक्रमे अतिरिक्त ५%, ८% आणि १५% पुनर्वसन कार्पेट क्षेत्र अनुज्ञेय करण्यासंबंधी तरतूद आहे ;

आणि ज्याअर्थी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांचेकडील दिनांक ९ जानेवारी २०२५ रोजीचे शासन गृहनिर्माण विभागास सादर केलेल्या पत्रांमध्ये, उक्त इमारतींच्या पुनर्विकासास चालना मिळण्याकरिता, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(७) मधील तरतुदींप्रमाणेच पुनर्वसन क्षेत्रावर ५%, ८%, १५% अतिरिक्त पुनर्वसन कार्पेट क्षेत्रफळाचा लाभ अनुज्ञेय करण्याकरिता उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(२४) च्या तरतुदींमध्ये आवश्यक ते बदल करण्याची विनंती केली असून, त्याअनुषंगाने शासन गृहनिर्माण विभागाने म्हाडाच्या विनंतीनुसार उक्त नियमावलीमध्ये आवश्यक ते बदल करणेबाबत शासन नगरविकास विभागास विनंती केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त विनंती विचारात घेता, उक्त नियमावलीचे विनियम ३३(२४) मधील उपखंड ७ चे शेवटी नवीन परंतुक समाविष्ट करणेबाबत सोबत जोडलेल्या परिशिष्टामध्ये दर्शविल्यानुसार उक्त नियमावलीमध्ये फेरबदल करणे सार्वजनिक हिताचे दृष्टीने आवश्यक आहे, अशी शासन नगरविकास विभागाची खात्री झाली आहे. (यापुढे याचा उल्लेख “प्रस्तावित फेरबदल” असा करणेत आलेला आहे).

आणि त्याअर्थी, उपरोक्त परिस्थिती आणि वस्तुस्थिती विचारात घेता आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट-कलम (१कक) अन्वये प्राप्त अधिकार आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून, शासन याद्वारे प्रस्तावित फेरबदलाविषयी उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७, पोट-कलम (१कक) चे खंड(क) नुसार कोणत्याही व्यक्तीकडून हरकती / सूचना मागविण्यासाठी तसेच संभाव्य बाधित होणाऱ्या व्यक्तींच्या माहितीसाठी सदर सूचना प्रसिध्द करित आहे. शासनाकडून असेही कळविणेत येत आहे की, खालील परिशिष्टात नमूद प्रस्तावित फेरबदलाविषयी कोणत्याही हरकती/सूचना **महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात** सदर सूचना प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या आत उपसंचालक, नगररचना, बृहन्मुंबई यांचेकडे इन्सा हटमेंट्स, ई-ब्लॉक, आझाद मैदान, महापालिका मार्ग, मुंबई ४०० ००१ या कार्यालयाचे पत्त्यावर पाठविण्यात याव्यात. सदर प्राप्त हरकती / सूचनांवर सुनावणी देऊन तसेच लागू असेल त्याप्रमाणे उक्त महानगरपालिकेचे म्हणणे घेऊन त्यावरील अहवाल शासनास सादर करण्यासाठी उपसंचालक, नगररचना, बृहन्मुंबई यांना शासनाचे वतीने “अधिकारी” म्हणून प्राधिकृत करण्यात येत असून त्यांच्याकडे सदरच्या कालावधीत प्राप्त होणा-या हरकती/सूचना यावर उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट-कलम (१कक) अन्वये कार्यवाही करण्यात येईल ;

शासन याद्वारे उक्त अधिनियमाचे कलम १५४(१) अन्वये निर्देश देत आहे की, उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) चे उप-कलम (ग) अन्वये प्रस्तावित फेरबदलास शासन मान्यता प्रलंबित असेपर्यंत प्रस्तावित फेरबदल सदर सूचना / निदेश **शासकीय राजपत्रात** प्रसिध्द झाल्याचे दिनांकापासून लागूलाग अंमलात येईल.

उक्त अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये सदर फेरबदलाची सूचना महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदा /नियम) या वेबसाईटवर देखील प्रसिध्द करण्यात यावी.

परिशिष्ट

(शासन नगरविकास विभाग सूचना क्र. टीपीबी-४३२१ /५४३/ प्र.क्र.१८६ /२०२१/ नवि-११, दिनांक १८ जुलै, २०२५ सोबतचे परिशिष्ट)

New proviso is proposed to be added in sub-clause 7 of Regulation 33(24) of Development Control and Promotion Regulations-2034 as follows:-

Note .— In redevelopment under sub-clause 7(A), (B) & (C) above, the occupier shall be eligible for additional rehab carpet area as given in the table below as per serial No.4 above subject to maximum limit :-

Table

For Single plot	For Composite redevelopment of	
	Two to Five plots	Six or more plots
5%	8%	15%

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

अमर पाटील ,
शासनाचे अवर सचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032,

Dated 18th July, 2025.

Notice

MAHARASHTRA REGIONAL & TOWN PLANNING ACT, 1966.

No.TPB-4321/543/CR-186/2021/UD-11.—Whereas, the Municipal Corporation of Greater Mumbai is the Planning Authority for the area within its jurisdiction (hereinafter referred to as “the said Corporation”) as per the provision of Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as “the said Act”);

Whereas, in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 31 of the said Act, the State Government *vide* Notification No. TPB-4317/629/CR-118/2017/DP/UD-11, dated 8th May 2018 (hereinafter referred to as “the said Notification”) has accorded sanction to the Draft Development Plan-2034 of Greater Mumbai along with the Development Control and Promotion Regulations -2034 for Greater Mumbai (hereinafter referred to as “the said Regulations”) with modifications shown in SCHEDULE-A appended to the said Notification excluding the substantial modifications as shown in SCHEDULE-B appended to the said Notification. And whereas, Government has issued corrigendum of even number dated 22nd June, 2018; And whereas, thereafter Government has issued a Corrigendum and Addendum of even number dated 29th June, 2018 to the said Notification, which is published in *Government Gazette* dated 30th June, 2018; And whereas, the said Regulations have come into force from 1st September 2018; And whereas, the Government of Maharashtra *vide* Notification dated 21 September 2018 has sanctioned EP-1 to EP-168 (Excluding certain EP and provisions which were kept in abeyance) in the said Regulation; And whereas, the Government of Maharashtra *vide* Notification dated 12th November 2018 has issued corrigendum in respect of some typographical errors and mistakes and also to clarify and co-relate certain provisions of said Regulations for its proper interpretation;

And whereas, Government in Urban Development Department *vide* Notification of even number dated 19th December, 2022 has sanctioned modification to insert new clause 24 in Regulation 33 of the said Regulations under section 37(1AA)(C) of the said Act thereby making provisions under Regulation 33(24) regarding reconstruction and redevelopment of tenanted buildings belonging to MHADA, building constructed under slum clearance scheme by MHADA and tenanted buildings belonging to the Municipal Corporation of Greater Mumbai in the Island City (hereinafter referred to as “the said buildings”); And whereas, Government in Urban Development Department *vide* Notification of even number dated 8th October 2024 has sanctioned modification in Regulation 33(24) of the said Regulations;

And whereas, Regulation 33(7) of the said Regulations stipulates about “Reconstruction or Redevelopment of Cessed buildings in the Island City”; And whereas, sub-clause 5 of Regulation 33(7) stipulates about the FSI for rehabilitation of existing tenants / occupiers & incentive FSI wherein there is a provision to allow additional 5%, 8% and 15% rehab carpet area in case of redevelopment involving single plot, 2 or more but less than 6 plots and more than 6 plots respectively subject to maximum limit of total rehab carpet area as specified in sub-clause 2 of Regulation 33(7);

And whereas, CEO, MHADA *vide* his letter dated 9th January 2025 addressed to Government in Housing Department has requested to make necessary modifications in the provisions of the regulation 33(24) in order to give the benefit of 5%, 8%, 15% additional rehab carpet area on the rehabilitation area on the similar lines of provisions given in Regulation 33(7) to promote the redevelopment of said buildings; And whereas, Government in Housing Department has requested Government in Urban Development Department to make necessary modifications in the said Regulation as per MHADA’s request;

And whereas, considering the above request, the Government in Urban Development Department is of the opinion that in the public interest, it is expedient to modify the said Regulations to add new proviso at the end of sub-clause (7) of Regulation 33(24), as specifically described in the Schedule attached herewith (hereinafter referred to as “the Proposed Modification”).

Now, therefore, after considering the above facts and circumstances and in exercise of the powers conferred by sub-section (1AA) of section 37 of the said Act; and of all other powers enabling it in this behalf, Government hereby publishes a Notice for inviting objections/ suggestions from any persons with respect to the Proposed Modification, as required by clause (a) of sub-section (1AA) of section 37 of the said Act, for information of all persons likely to be affected thereby. The Government is further pleased to inform that any objections/ suggestions in respect of the Proposed Modification mentioned in the Schedule attached herewith may be forwarded, before the expiry of one month from the date of publication of this Notice in the *Maharashtra Government Gazette*, (hereinafter referred to as “the said period”) to the Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai, having his office at ENSA Hutments, E-Block, Azad Maidan, Mahapalika Marg, Mumbai 400 001. Any objections / suggestions, which may be received within the said period will be dealt with in accordance with the provisions of sub-section (1AA) of section 37 of the said Act by the Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai, who is hereby authorised as an “officer” on the behalf of Government to hear objections / suggestions which are received and say of the said Corporation, as the case may be and submit his report to the Government.

Further, the Government hereby issues directives under section 154(1) of the said Act that, pending sanction to the Proposed Modification under clause (c) of section 37(1AA) of the said Act by the Government, the Proposed Modification shall come into force forthwith from the date of publication of this notice / directives in the *Government Gazette*.

This Notice under sub-section (1AA) of section 37 of the said Act shall also be available on the Govt. of Maharashtra website : www.maharashtra.gov.in (Acts/Rules)

SCHEDULE

Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notice No. TPB-4321/543/C.R.186/2021/UD-11, dated :- 18th July, 2025.

New proviso is proposed to be added in sub-clause 7 of Regulation 33(24) of Development Control and Promotion Regulations-2034 as follows:-

Note.— In redevelopment under sub-clause 7(A), (B) & (C) above, the occupier shall be eligible for additional rehab carpet area as given in the table below as per serial No.4 above subject to maximum limit :-

Table

For Single plot	For Composite redevelopment of	
	Two to Five plots	Six or more plots
5%	8%	15%

By order and in the name of the Government of Maharashtra,

AMAR PATIL,
Under Secretary to Government.